

aktiv.



Majorvegen 6 D, 2030 NANNESTAD

**Moderne lagerseksjon på 144 kvm
med 2 porter, varmeveksler,
takvifte og oljeutskiller.**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721

E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim

Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 86 350,-
Total ink omk.: Kr 3 486 350,-
Felleskostn.: Kr 935,-
Selger: Gardermoen Vest
Næringspark D 14/15 AS

Salgsobjekt: Lager
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 22189 m²
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 125
Snr. 110
Oppdragsnr.: 1208250143

Moderne lagerseksjon på 144 kvm med 2 porter!

Majorvegen 6 D!

Dette er en romslig lagerseksjon på hele 144 kvm med to kjøreporter. Lageret var opprinnelig 2 seksjoner, som er slått sammen til en.

Lokalet befinner seg på Gardermoen Vest Næringspark i Nannestad, like bak Oslo Lufthavn.

Lokalet egner seg som lager eller verksted.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	18
Budskjema	36

Om eiendommen

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I
1. etasje: 144 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22189 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Asfaltere internveier på fellesareal.

Beliggenhet

Lagerseksjonen ligger i Gardermoen Vest næringspark, svært sentralt plassert på Moreppen med kort kjøreavstand fra flere sentrale steder på Romerike. Næringsparken ligger på nordvestsiden av den vestlige rullebanen på Gardermoen og består av ca 400 dekar med lager og bedrifter.

Det tar ca 7 min å kjøre til Nannestad sentrum der det bla. er dagligvarebutikker, m.m. Det er umiddelbar nærhet til Gardermoen, samt ca. 14 min å kjøre til Jessheim og ca. 40 min til Oslo sentrum.

Adkomst

Fra Circle K ved Oslo lufthavn:

Følg E16 mot Nannestad og ta rett frem i tre rundkjøringer. I den fjerde rundkjøringen ta til høyre inn Fv 176 og følg denne til neste rundkjøring. I rundkjøringen ta til venstre inn på Gardermovegen. Følg Gardermovegen i litt under 2 km og ta så til høyre inn Aurvegen. Du vil så finne næringsparken på venstre hånd.

Fra E6 ved Dal krysset:

Ta av motorvegen ved Dal krysset og kjør Kolonivegen mot Sessvollmoen/Nannestad. Etter ca 1 km kommer du til en rundkjøring. Ta til høyre og følg Sessvollvegen i ca 5 km til du kommer til Nordmokorset. Her tar du til venstre i rundkjøringen inn på Gardermovegen. Følg Gardermovegen i ca 4 km. Ta så til venstre inn Aurvegen og du vil finne Gardermoen Vest næringspark på din venstre hånd.

Bebyggelsen

Nærområdet består av flere bedrifter, lager og noe spredt boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca 900 meter å gå til bussholdeplassen Moreppen. Her går det ofte busser til/ fra Nannestad torg, Flyplassterminalen og Jessheim. Bussen går som regel hver halvtime begge veier.

Byggemåte

Isloert lagerbygg med flatt tak og kjøreport.

Bygget leveres med støvbundet betonggulv. Inngangsdører i lakkert stål og elektrisk industriport fra Hörman. (4 m bred og 4 m høy) Porten har fjernkontroll.

Sidedører (ved siden av port) leveres i lakkert stål i tråd med byggets øvrige stil.

Vridere i stål.

Innhold

Lagerseksjon på ca. 140 kvm BRA. Hele gulvarealet kan benyttes. Det blir mulighet for bredbåndstilnytning.

Parkering

Byggene består av selveier lagervesjoner, velegnet til vinterlagring av bobil, båt, campingvogn, hobbyverksted, eller lagerplass til det du måtte ønske. Hver seksjon disponerer 5m foran egen port/ seksjon til parkering når ved opphold/ arbeid i seksjonen.

Forsikringsselskap

Forsikring av bygget gjøres av sameiet og inngår i felleskostnadene. Eier må selv forsikre inventar o.l. i egen seksjon.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil foreligge dersom det benyttes vann eller avløp på eiendommen.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene skal dekke bl.a. byggets forsikring, forretningsførsel av sameiet, brøyting/ strøing/ feiing, felles strøm/ utelys, vedlikehold fellesareal osv.

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 935

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Forsikring av felles bygg i felleskostnadene.

Sameiet

Sameienavn

Gardermoen Sameie II

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 125, seksjonsnummer 110 i Nannestad kommune.

Vei, vann og avløp

Det er privat adkomst til sameiets eiendom fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til næringsbebyggelse, vegetasjonsskjem, hensynsone H210 og hensynsone H130 i reguleringsplan for N5b Morepen.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til fremtidig næringsvirksomhet, LNFR-område og rød flystøysone.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

86 350 (Omkostninger totalt)

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Ansvarlig megler bistås av

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim, organisasjonsnummer 981 129 792
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim

Salgsoppgavedato

08.09.2025















Vedlegg

Nabolagsprofil

Majorvegen 6C

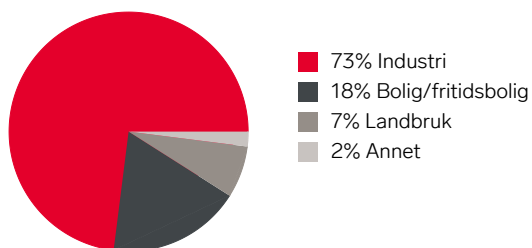
Lokal transport

🚶 Møllerstad Linje 446	8 min 🚶 0.8 km
🚶 Grantun Linje 446	10 min 🚶 0.9 km
🚶 Nannestad sykehjem/vgs. Linje 410, 420, 446	7 min 🚶 4.6 km
🚶 Dal stasjon Linje R13	10 min 🚶 9.3 km
🚶 Oslo Lufthavn stasjon Buss, flytog, tog	13 min 🚶 9.9 km

Transport for lengre reiser

✈ Oslo lufthavn avgangshall, øvre plan Linje FLY1	13 min 🚶 9.9 km
✈ Oslo lufthavn avgangshall, øvre plan Totalt 8 ulike linjer	13 min 🚶 9.9 km
✈ Oslo Gardermoen	13 min 🚶

Byggmasse i området



Største bedrifter i området

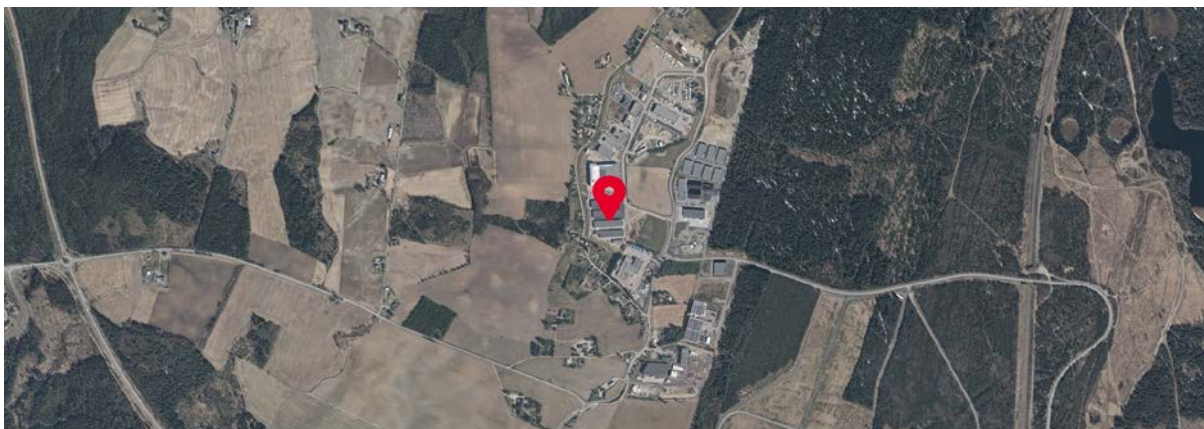
	Ansatte
Renta AS	33
AS Metall-Service	25
Charterbuss.No AS	18
Sisu Produkter AS	16
Kilab AS	11
Bimo AS	8
Kempower AS	8
Norsk Gjenvinning Renovasjon AS	7
Oslo Maskin AS	6
Zyrus Engineering AS	5
Cowab AS	4
Rail Supply AS	3
M Boligstyling AS	2
Global Trading Company AS	2
Hegna Holding AS	1

Treningscenter

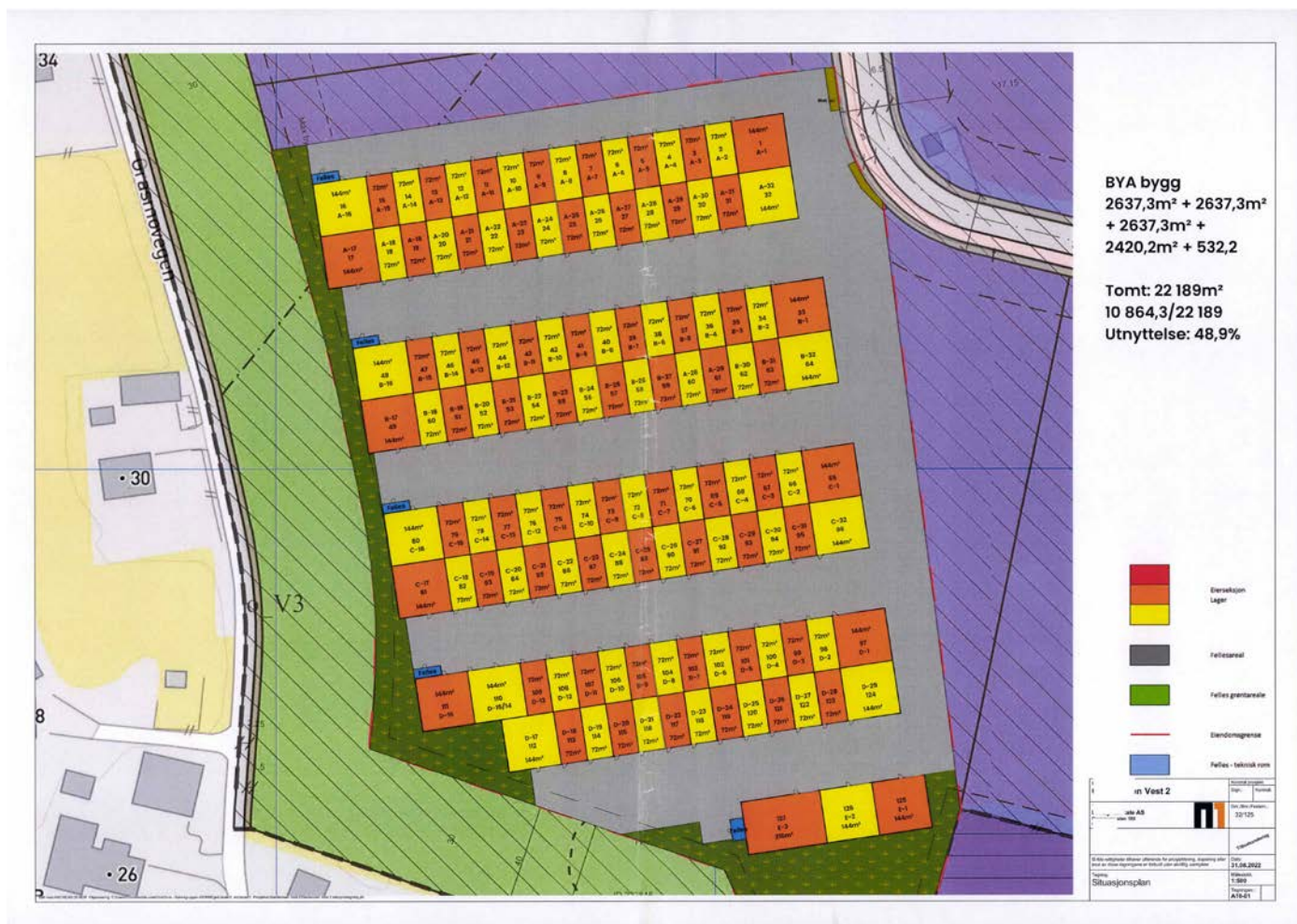
🏊 EVO Nannestad	8 min 🚶
🏊 Nannestad Trim & Helse	8 min 🚶

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad	8 min 🚶
Post i butikk	5 km
Kiwi Nannestad	8 min 🚶
PostNord	5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Vedtekter

1. Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

2. Sameiermøte

Sameiermøtets myndighet:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ved avstemming regnes flertallet etter sameierbrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel.

Innkalling til sameiermøte

Sameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av x. Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel på minst 14 dager. Skriftlig innkalling kan skje elektronisk.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Hvilke saker sameiermøte skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

- Behandle styrets årsberetning.
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- Velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte gjøres tilgjengelig for sameierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

3. Styret

Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer samt 1 varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrelederen velges særskilt for ett år av gangen. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av de 3 styremedlemmene er til stede. Ved uenighet har styreleder dobbel stemme.

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier.

Utvendig vedlikehold

Utvendig vedlikehold påhviler sameiet i fellesskap. Sameiet har en forpliktelse til deltakelse i felles veilag for drift av eventuelle adkomstveier. Sameiet er ansvarlig for utarbeidelse av skiltplan samt opprettelse av parkeringsbestemmelser. Kostnader for drift og vedlikehold av infrastruktur inngår i felleskostnadene.

5. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader skal forstås som alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke knytter seg utelukkende til den enkelte seksjon eller arealer sameieren har enerett til å bruke.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad etter sin eierbrøk.

Felleskostnadene fordeles etter eierbrøk der det ikke er fastsatt annen fordeling. Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

I tilfeller hvor det installeres oljeutskiller skal tilknyttede seksjoner bære kostnaden for service og vedlikehold. Dette skal ikke belastes sameiet dersom annet ikke er avtalt gjennom sameiermøtet.

6. Forsikring

Bygget skal forsikres av sameiet. Hver seksjonseier forsikrer inventar i egen seksjon.

7. Uteareal

Parkering/ Biloppstillingsplasser

Sameiets parkering forvaltes i tråd med egne parkeringsbestemmelser, jf. punkt 5.2.

Hver seksjonseier disponerer 5 meter foran egen port/seksjon til parkering når det er opphold/ arbeid i seksjonen.

Felles uteareal

Øvrig uteareal skal være disponibelt til felles areal. Det skal ikke under noen omstendigheter lagres noe utendørs uten skriftlig samtykke fra styret, og da bare for en nærmere avgrenset, kort periode, og hele uteområdet skal holdes åpent for manøvrering og brøyting. Videre er det sameiets oppgave til enhver tid å sikre at utearealet er ryddige og pent og ikke til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

Areal langs tomtегrense mot tilstøtende byggetrinn fungerer som felles trafikkareal.

Profilering

Hver seksjon har nummerering over port. Egne reklameskilt på fasaden tillates ikke. Utbygger kan i noen tilfeller avtale særskilte avtaler vedrørende profilering. Utbygger plasserer egne skilt på fasade iht. prospekt. Byggets fasader er fellesareal og skal være rene og enhetlige. Tekniske installasjoner som varmpumper o.l. skal plasseres iht. bestemmelser gjort av sameiet, og bør ikke plasseres direkte på underlaget.

8. Tiltak i og rådighet over egen seksjon

Bygging, tiltak og virksomhet i egen seksjon må ikke foregå dersom det medfører ulemper for andre seksjoner. Dette gjelder også tiltak og virksomhet som kan skape skade på bygget.

Den enkelt seksjonseier plikter til enhver tid sørge for å ha alle nødvendige tillatelser til bygging og bruk. Utnytting av muligheter for mesanin e.l. og andre tiltak som kan påvirke eiendommens utnyttelsesgrad skal godkjennes av styret, som skal påse at utnyttingsmuligheter blir likt fordelt, om det ikke gjøres avtale mellom seksjonseierne om noe annet.

Seksjonen skal ikke brukes i strid med lover, regelverk og krav. Enheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke utnyttes slik at det fører til unødig eller urimelig ulempe. Det kan blant annet innebære virksomhet som er støyende, luktende, eller bruk som er en fare for andre. Dersom ulovlige forhold, utnyttelse utover lover, regler og krav oppdages før ferferdigattest er gitt, er det kjøpers ansvar å føre sin enhet tilbake til formålet.

Hel eller delvis utleie av seksjon skal godkjennes av styret. Sameiet kan ikke nekte utleie uten saklig grunn.

9. Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Innkalling til konstituerende årsmøte for Gardermoen Sameie II. Dato: 16. april 2024.

Sted: Kontorforretning avholdes utbyggers kontor – det er ikke fysisk oppmøte!

Dagsorden:

- 1 Konstituering**
- 1a Valg av møteleder**
- 1b Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen**
- 1c Opptak av navnefortegnelse**
- 1d Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Forslag:

- 2a. Fastsettelse av navn på boligsameiet**
Forslag til navn på boligsameiet foreslås GARDERMOEN SAMEIE II

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet
- 2b. Valg av revisor**
Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS, Lillestrøm, foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører BORI BBL benytter.

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet
- 2c. Valg av forretningsfører**
Boligbyggelaget Romerike (BORI) er valgt som forretningsfører for sameiet. Det er Inngått avtale om forretningsførsel i 2 år til 01.06.2026 med BORI BBL. Kontrakten kan deretter sies opp av partene med 6 mnd. varsel.

Forslag til vedtak: Tas til orientering
- 2d. Vedtekter for sameiet**
Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3 Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

Sameierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt.

Det innbetales 50 % av årlige felleskostnader per seksjon som oppstartkapital til sameiet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4 Valg av styre

Styreleder: (velges for 1 år)

Styremedlem 1: (velges for 2 år)

Styremedlem 2: (velges for 2 år)

1 Varamedlem: (velges for 1 år)

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Gardermoen 2 Sameiet

1. Eierseksjonssameiet

Eierseksjonssameiets navn er: Gardermoen 2 Sameiet.

Sameiet består av eiendommen gnr. 32 bnr. 125 i Nannestad kommune.

Sameiet har 127 seksjoner, samlet kalt "Eiendommen".

2. Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

3. Sameiermøte

3.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ved avstemming regnes flertallet etter sameierbrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel.

3.2 Innkalling til sameiermøte

Sameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av x. Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel på minst 14 dager. Skriftlig innkalling kan skje elektronisk.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

3.3 Hvilke saker sameiermøte skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet:

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av diss er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte gjøres tilgjengelig for sameierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

3.4 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

4. Styret

4.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer samt 1 varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrelederen velges særskilt for ett år av gangen. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av de 3 styremedlemmene er til stede. Ved uenighet har styreleder dobbel stemme.

4.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

5. Vedlikehold

5.1 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte seksjonseier.

5.2 Utvendig vedlikehold

Utvendig vedlikehold påhviler sameiet i fellesskap. Sameiet har en forpliktelse til deltakelse i felles veilag for drift av eventuelle adkomstveier. Sameiet er ansvarlig for utarbeidelse av skiltplan samt opprettelse av parkeringsbestemmelser. Kostnader for drift og vedlikehold av infrastruktur inngår i felleskostnadene.

6. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader skal forstås som alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke knytter seg utelukkende til den enkeltes seksjon eller arealer sameieren har enerett til å bruke.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad etter sin eierbrøk.

Felleskostnadene fordeles etter eierbrøk der det ikke er fastsatt annen fordeling. Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan

vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

I tilfeller hvor det installeres oljeutskiller skal tilknyttede seksjoner bære kostnaden for service og vedlikehold. Dette skal ikke belastes sameiet dersom annet ikke er avtalt gjennom sameiermøtet.

7. Forsikring

Bygget skal forsikres av sameiet. Hver seksjonseier forsikrer inventar i egen seksjon.

8. Uteareal

8.1 Parkering/ Biloppstillingsplasser

Sameiets parkering forvaltes i tråd med egne parkeringsbestemmelser, jf. punkt 5.2. Hver seksjonseier disponerer 5 meter foran egen port/seksjon til parkering når det er opphold/arbeid i seksjonen.

8.2 Felles uteareal

Øvrig uteareal skal være disponibelt til felles areal. Det skal ikke under noen omstendigheter lagres noe utendørs uten skriftlig samtykke fra styret, og da bare for en nærmere avgrenset, kort periode, og hele uteområdet skal holdes åpent for manøvrering og brøyting.

Videre er det sameiets oppgave til enhver tid å sikre at utearealet er ryddige og pent og ikke til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

8.3 Profilering

Hver seksjon har nummerering over port. Egne reklameskilt på fasaden tillates ikke. Utbygger kan i noen tilfeller avtale særskilte avtaler vedrørende profilering. Utbygger plasserer egne skilt på fasade iht. prospekt. Byggets fasader er fellesareal og skal være rene og enhetlige. Tekniske installasjoner som varmepumper o.l. skal plasseres iht. bestemmelser gjort av sameiet, og bør ikke plasseres direkte på underlaget.

9. Tiltak i og rådighet over egen seksjon

Bygging, tiltak og virksomhet i egen seksjon må ikke foregå dersom det medfører ulemper for andre seksjoner. Dette gjelder også tiltak og virksomhet som kan skape skade på bygget.

Den enkelt seksjonseier plikter til enhver tid sørge for å inneha alle nødvendige tillatelser til bygging og bruk. Utnytting av muligheter for mesanin e.l. og andre tiltak som kan påvirke eiendommens utnyttelsesgrad skal godkjennes av styret, som skal påse at utnyttingsmuligheter blir likt fordelt, om det ikke gjøres avtale mellom seksjonseierne om noe annet.

Seksjonen skal ikke benyttes i strid med arbeidstilsyn, brannkrav, miljøkrav etc. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke utnyttes slik at det fører til unødige eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Det kan blant annet innebære virksomhet som er støyende, luktende eller til annen form for fare eller sjenanse.

Hel eller delvis utleie av seksjon skal godkjennes av styret. Sameiet kan ikke nekte utleie uten saklig grunn.

10. Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Gardermoen Sameie 2

Normalbudsjett - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

UTKAST

Kommentar: _____

Konto	Inntekter		
3600	Felleskostnader drift	830 000	
3606	Kabel TV anlegg / Internett		
3650	Fakturering tømning oljeutskiller		
	Sum inntekter	830 000	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 500	
5330	Styrehonorar	60 000	
6710	Forretningsførerhonorar	159 000	
6710	Tillegg for energiavregning	0	
5400	Arbeidsgiveravgift	8 460	
6200	Elektrisk energi	55 000	Fellesstrøm
6781	Vaktmester	115 000	
7500	Forsikring	220 000	
7760	Kommunale avgifter	20 000	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	25 000	
Note 2	Andre driftskostnader	151 000	
	Sum kostnader	819 960	
	Inntekter - kostnader	10 040	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	10 040	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	415 000	50% av årlige felleskostnader oppst
	Endring av disponible midler	425 040	
	Antall enheter	127	
	Sum m2 BRA bolig	10 656 kvm	
	Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	78 kr/år	
	Driftskostnader pr m2 / mnd, gj.snitt	6 kr/mnd	
	Totalt driftskost. pr m2/ mnd, gj.snitt	6 kr/mnd	

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader basert på erfaringstall. Det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet.

Gardermoen Sameie 2

Note 1

Rep og vedlikehold

6600	Større vedlikeholdskostnader	0	
6601	Bygninger	0	
6602	VVS	0	
6603	Elektro	0	
6604	Utvendig vedlikehold	0	
6609	Drift/vedlikehold pumpestasjon	0	Serviceavtale
6605	Heis	0	Serviceavtale
6614	Brannsikring	25 000	Serviceavtale
6607	Garasjeanlegg	0	Feiing/renhold
Sum rep og vedlikehold		25 000	

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Tømming av oljeutskiller		Tømming av olje
6500	Verktøy og redskaper	0	
6340	Lyspærer og sikringer		
6950	Kabel TV anlegg / Internett		
6780	Vaktmester/driftsavtaler	0	
6781	Renholdskostnader	0	
6782	Snøbrøyting,	115 000	
6800	Kontorrekvisita	0	
6860	Møter, kurs	0	
6870	Kostnader tillitsvalgte	0	
7412	Nannestad Nøringspark Velfor	30 000	
6880	Adm kostn	0	
7770	Bank og kortgebyr	6 000	
Sum driftskostnader		151 000	

Antall boliger **127**

Gardermoen Sameie 2

Leil nr	Snr	Areal m² BRA	Driftskost pr år	Sum fellesk. pr mnd
A-1	1	144	11 216	935
A-2	2	72	5 608	467
A-3	3	72	5 608	467
A-4	4	72	5 608	467
A-5	5	72	5 608	467
A-6	6	72	5 608	467
A-7	7	72	5 608	467
A-8	8	72	5 608	467
A-9	9	72	5 608	467
A-10	10	72	5 608	467
A-11	11	72	5 608	467
A-12	12	72	5 608	467
A-13	13	72	5 608	467
A-14	14	72	5 608	467
A-15	15	72	5 608	467
A-16	16	144	11 216	935
A-17	17	144	11 216	935
A-18	18	72	5 608	467
A-19	19	72	5 608	467
A-20	20	72	5 608	467
A-21	21	72	5 608	467
A-22	22	72	5 608	467
A-23	23	72	5 608	467
A-24	24	72	5 608	467
A-25	25	72	5 608	467
A-26	26	72	5 608	467
A-27	27	72	5 608	467
A-28	28	72	5 608	467
A-29	29	72	5 608	467
A-30	30	72	5 608	467
A-31	31	72	5 608	467
A-32	32	144	11 216	935
B-1	33	144	11 216	935
B-2	34	72	5 608	467
B-3	35	72	5 608	467
B-4	36	72	5 608	467
B-5	37	72	5 608	467
B-6	38	72	5 608	467
B-7	39	72	5 608	467
B-8	40	72	5 608	467
B-9	41	72	5 608	467
B-10	42	72	5 608	467
B-11	43	72	5 608	467
B-12	44	72	5 608	467
B-13	45	72	5 608	467
B-14	46	72	5 608	467
B-15	47	72	5 608	467

B-16	48	144	11 216	935
B-17	49	144	11 216	935
B-18	50	72	5 608	467
B-19	51	72	5 608	467
B-20	52	72	5 608	467
B-21	53	72	5 608	467
B-22	54	72	5 608	467
B-23	55	72	5 608	467
B-24	56	72	5 608	467
B-25	57	72	5 608	467
B-26	58	72	5 608	467
B-27	59	72	5 608	467
B-28	60	72	5 608	467
B-29	61	72	5 608	467
B-30	62	72	5 608	467
B-31	63	72	5 608	467
B-32	64	144	11 216	935
C-1	65	144	11 216	935
C-2	66	72	5 608	467
C-3	67	72	5 608	467
C-4	68	72	5 608	467
C-5	69	72	5 608	467
C-6	70	72	5 608	467
C-7	71	72	5 608	467
C-8	72	72	5 608	467
C-9	73	72	5 608	467
C-10	74	72	5 608	467
C-11	75	72	5 608	467
C-12	76	72	5 608	467
C-13	77	72	5 608	467
C-14	78	72	5 608	467
C-15	79	72	5 608	467
C-16	80	144	11 216	935
C-17	81	144	11 216	935
C-18	82	72	5 608	467
C-19	83	72	5 608	467
C-20	84	72	5 608	467
C-21	85	72	5 608	467
C-22	86	72	5 608	467
C-23	87	72	5 608	467
C-24	88	72	5 608	467
C-25	89	72	5 608	467
C-26	90	72	5 608	467
C-27	91	72	5 608	467
C-28	92	72	5 608	467
C-29	93	72	5 608	467
C-30	94	72	5 608	467

C-31	95	72	5 608	467
C-32	96	144	11 216	935
D-1	97	144	11 216	935
D-2	98	72	5 608	467
D-3	99	72	5 608	467
D-4	100	72	5 608	467
D-5	101	72	5 608	467
D-6	102	72	5 608	467
D-7	103	72	5 608	467
D-8	104	72	5 608	467
D-9	105	72	5 608	467
D-10	106	72	5 608	467
D-11	107	72	5 608	467
D-12	108	72	5 608	467
D-13	109	72	5 608	467
D-14/15	110	144	11 216	935
D-16	111	144	11 216	935
D-17	112	144	11 216	935
D-18	113	72	5 608	467
D-19	114	72	5 608	467
D-20	115	72	5 608	467
D-21	116	72	5 608	467
D-22	117	72	5 608	467
D-23	118	72	5 608	467
D-24	119	72	5 608	467
D-25	120	72	5 608	467
D-26	121	72	5 608	467
D-27	122	72	5 608	467
D-28	123	72	5 608	467
D-29	124	144	11 216	935
E-1	125	144	11 216	935
E-2	126	144	11 216	935
E-3	127	216	16 824	1 402

10 656,0

830 000,0

69 166,7



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Majorvegen 6 D
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Knut Magnus Betten

Telefon: 901 00 721
E-post: knut.magnus.betten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre